kein Original Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr**
**Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -**
**Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

VERKEHRSWERT
FREIER
Dipl. Ing. FH
Roland
Dittrich
SACHVERSTÄNDIGER
GUTACHTEN

# Gutachten
# 26 04 19 BC

# Verkehrswert

**des bebauten Grundstücks**
**Edith-Stein-Weg 10/2 in 88400 Biberach**

**Doppelhaushälfte mit Einzelgarage**



Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

| | |
|---|---|
| **Auftraggeber** | Amtsgericht Biberach<br>Alter Postplatz 4<br>88400 Biberach<br>**2 K 4/26** |
| **Eigentümer** | |
| | -je Anteil ½- |
| **Wertermittlungsstichtag** | 05.05.2026 |

## Verkehrswert Euro 480.000,00

Dipl. Ing. FH Roland Dittrich
roland@dittrich.biz
Freier Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und Gebäuden
Steinbosstr. 51
89191 Nellingen
Fon 07337 / 92 11 46
Fax 07337 / 92 11 47

# INHALTSVERZEICHNIS


| | | |
|---|---|---|
| **I** | **Allgemeine Angaben** | **Seite 3** |
| **II** | **Voraussetzung der Wertermittlung** | **Seite 4 - 5** |
| **III** | **Beschreibung der Grundstücke** | **Seite 6 - 11** |
| | 1. Rechtliche Gegebenheiten | Seite 6 - 7 |
| | 2. Lage und Beschaffenheit | Seite 8 - 11 |
| **IV** | **Beschreibung der Gebäude** | **Seite 12 - 15** |
| | 1. Doppelhaushälfte | Seite 12 - 15 |
| | 2. Garage | Seite 15 |
| **V** | **Beschreibung der Wohnung** | **Seite 16 - 17** |
| **VI** | **Wertermittlung** | **Seite 18 - 23** |
| | 1. Bodenwert | Seite 18 |
| | 2. Sachwert | Seite 19 - 22 |
| | 3. Verkehrswert | Seite 23 |
| **VII** | **Objektfotos** | **Seite 24 - 53** |
| **VIII** | **Planunterlagen** | **Seite 54 - 68** |


Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

# I ALLGEMEINE ANGABEN

| | |
|---|---|
| **Auftraggeber** | Amtsgericht Biberach<br>Alter Postplatz 4<br>88400 Biberach<br>**2 K 4/26** |
| **Objekt** | Doppelhaushälfte mit Einzelgarage<br>Edith-Stein-Weg 10/2<br>88400 Biberach |
| **Eigentümer** | -Anteil je ½- |
| **Quellenverzeichnis** | Einschlägige aktuelle Fachliteratur der Autoren<br>Kleiber, Simon, Vogels, Sprengnetter, Pohnert etc.<br><br>Gesetzliche Literatur WertV 61, 71, 88, 98<br>ImmoWertV 2010 + 2021<br>WertR 02, 06 etc.<br>Sachwert-Richtlinie,<br>Ertragswert-Richtlinie,<br>Vergleichswert-Richtlinie etc. |
| **Zweck des Gutachtens** | Ermittlung des Verkehrswertes<br>im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft. |
| **Objektbesichtigung** | Am 05.05.2026 im Beisein von Frau |
| **Wertermittlungsstichtag** | 05.05.2026 |

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

## II VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG

**1.** Alle Festlegungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen bzw. vorhandener Planunterlagen der zuständigen Baubehörden und gegebener Information, die dem Gutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden, und auf Grund der Ortsbesichtigung.

**2.** Bei der Ortsbesichtigung werden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

**3.** Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.

**4.** Die in diesem Gutachten vorgenommenen Grundstücks-, Gebäude-, Wohnungs- bzw. Einheits- und Raumbeschreibungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, Gewährleistungsansprüche bezüglich der Beschreibungen sind ausgeschlossen.
Es werden nur die überwiegenden Bauteile beschrieben.

**5.** Die dem Gutachten beigefügten Pläne entsprechen dem behördlichen Stand und erheben nicht den Anspruch, den tatsächlichen aktuellen Gebäudezustand wiederzugeben.
Die beigefügten Planunterlagen (einschließlich eigene angefertigte Skizzen) können also vom tatsächlichen Gebäude- und Grundrisszustand abweichen.

**6.** Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile oder keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

**7.** Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Annahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmung zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.

**8.** Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

**9.** Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

**10.** Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

**11.** Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

**12.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte bzw. eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Sachverständigen geschehen.
Der Auftraggeber haftet für dieses Verbot der Weitergabe persönlich.
Ausgenommen hiervon sind Gutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerung, die von den Rechtspflegern/innen ihren Erfordernissen gemäß weitergegeben werden dürfen.

**13.** Die Haftung des Sachverständigen ist umfangmäßig auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, sowie zeitlich auf 3 Jahre ab Gutachtendatum.
Die Haftungsbeschränkung ist auch gegenüber Dritten gültig.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

# III BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

## 1. Rechtliche Gegebenheiten

| | |
|---|---|
| **Amtsgericht** | Ravensburg |
| **Gemeinde** | Biberach an der Riß |
| **Grundbuch von** | Biberach |
| **Grundbuchheft-Nr.** | 13233 |
| **Bestandsverzeichnis** | **BV lfd. Nr. 1**<br>Karte SO 4150 Flst. 3288/3<br>Edith-Stein-Weg 10/2 3 a 23 m²<br>Gebäude- und Freifläche<br><br>Bestand und Zuschreibungen<br>Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 30.03.2009. |
| **Grundstücksgröße** | 3 a 23 m² |
| **Grundstücksqualität** | Bauland |

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

**Eintragung in Abt. II**

**Lfd. Nr. 1 zu BV Nr. 1**
**Beschränkte persönliche Dienstbarkeit** für die **Stadt Biberach** betr. Abwasserkanalleitungsrecht.
Bezug: Bewilligung vom 27. März 1996,
UR IV Nr. 518/1996 des Notarvertreters , Biberach.
Hat Rang vor dem Recht Abt. III Nr. 2.
Eingetragen am 26. Juni 1996.

Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 30.03.2009.

**Lfd. Nr. 3 zu BV Nr. 1**
Die **Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft** ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Biberach an der Riß vom 05.02.2026 (2 K 4/26).
Eingetragen (RAV011/39/2026) am 24.02.2026.

**Eintragung im Baulastenverzeichnis**

Keine Eintragungen vorhanden
(Angabe Bauamt Biberach).

**Eintragung im Altlastenkataster**

Nicht eingesehen.

*<u>Anmerkungen :</u>*
*Zu sonstigen, nicht eingetragenen Lasten (z.B. begünstigende Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen) wurden auftragsgemäß keine Nachforschungen oder Untersuchungen angestellt. Dies betrifft auch die Bodenverhältnisse und insbesondere evtl. Altlasten. In der nachfolgenden Wertermittlung sind daher die damit evtl. in Zusammenhang stehenden Kosten nicht berücksichtigt und müssten gegebenenfalls noch in Abzug gebracht werden.*

*Auch wurden keine Nachforschungen betrieben, ob <u>für</u> das zu bewertende Grundstück auf anderen/fremden Grundstücken Baulasten, Grunddienstbarkeiten o.ä. Belastungen eingetragen sind.*
*Sollten derartige Begünstigungen für das zu bewertende Grundstück vorliegen, müssten auch diese ggf. wertmäßig noch berücksichtigt werden.*

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

# 2. Lage und Beschaffenheit

## 2.1 Lage

**Ortsbeschreibung**

Biberach liegt im nördlichen Oberschwaben und ist das regionale Zentrum und Kreisstadt des Kreises Biberach mit einer schönen Altstadt. Die Stadt besteht aus der Kernstadt und den Gemeinden Mettenberg, Ringschnait, Rißegg und Stafflangen und hat ca. 32.000 Einwohner. Die Stadt Biberach bildet ein Mittelzentrum innerhalb der Region Donau-Iller und liegt etwa 40 km südlich von Ulm und 40 km westlich von Memmingen.

**Lage des Grundstücks**

Das Grundstück befindet sich im Osten von Biberach in einem Allgemeinen Wohngebiet in Höhenlage.

## 2.2 Verkehrsanbindung

**Nahverkehr**

Biberach ist an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

**Fernverkehr**

Die **Bundesstraße B 30** (Ulm – Friedrichshafen), die **Bundesstraße B 312** (Stuttgart-Memmingen) und die **Bundesstraße B 465** nach Ehingen führen durch die Stadt.

**Autobahn A 7** ist ca. 30 km entfernt.

**IC-Bahnanschluss** Richtung Stuttgart/Ulm/München in Ulm.
Regionalbahnhof in Biberach.

**Flughafen** München oder Friedrichshafen.

**Beurteilung der Verkehrsanbindung**

sehr gut/**gut**/durchschnittlich/ungünstig

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

## 2.3 Entfernungen und Infrastruktur

| | |
|---|---|
| **Stadtmitte** | Ca. 1 km. |
| **Betreuung + Bildung** | 5 Städtische Kindergärten<br>8 Katholische Kindergärten<br>6 Evangelische Kindergärten<br>1 Montessori Kinderhaus<br>1 Sprachheilkindergarten<br>1 Waldorf Kindergarten<br>3 Schulkindergärten<br>4 Kinderkrippen<br>3 Kindertagestätten<br><br>8 Grundschulen<br>1 Freie Waldorfschule<br>1 Werkrealschule<br>1 Realschule<br>3 Gymnasien<br>1 Bildungszentrum<br>3 Sonderschulen<br>8 Berufsschulen<br>1 Musikschule<br>1 Jugendkunstschule<br>Volkshochschule |
| **Kulturelle Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten** | Historische Altstadt<br>Stadtbücherei<br>Verschiedene Museen<br>Gedenkstätte „Russenfriedhof“<br>Marktplatz<br>Verschiedene Sakralbauten und Profanbauten<br>Kindertheater und Amateurtheater. Kabarett |
| **Freizeiteinrichtungen** | Zahlreiche Vereine<br>Spiel- und Sportplätze<br>Turn- und Sporthallen<br>Freibad, Thermalbad, Hallensportbad<br>Stadion Biberach<br>Kino<br>Skateanlage, BMX-Gelände, Minigolf<br>Bowlingcenter<br>Trimm-Dich-Pfad, Kletterwald |
| **Einkaufsmöglichkeiten** | Für den täglichen und gehobenen Bedarf sind ausreichend Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. |

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

## 2.4 Grundstücksmerkmale

| | |
|---|---|
| **Grundstücksbebauung** | Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte mit Einzelgarage bebaut. |
| **Umgebende Bebauung** | Überwiegend Doppel- und Einzelhäuser, Mehrfamilienhäuser.<br>Gegenüber kleine Parkanlage mit Spielplatz. |
| **Grundstückszuschnitt** | Siehe beigefügten Lageplan. |
| **Topographie** | Das Gelände fällt von Osten nach Westen um ca. 1,5 Geschosse ab, sodass die Garage unten vom Edith-Stein-Weg aus erschlossen wird, der östliche Garten oben aber von der Theodor-Heuss-Straße erreicht wird. |
| **Bebauungsplan**<br>**(nach Angabe im Lageplan)** | Bebauungsplan „Sandberg - Ebene“<br>Rechtskräftig seit 03.01.1994<br><br>Mischgebiet<br>1-geschossig bebaubar<br>GRZ 0,3 GFZ 0,4<br>Traufhöhe 3,50<br>Offene Bauweise<br>Einzel- und Doppelhäuser zulässig<br>Satteldach |
| **Störende Einflüsse** | Durchgangsstraße im Osten. |

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

## 2.5 Erschließung

**Straßenbau**

Das Grundstück ist unten im Westen an den Edith-Stein-Weg angeschlossen, dort befindet sich auch die Garagenzufahrt.

Von dort führt neben der Garage eine Treppenanlage hoch zum Haus.

Oben im Osten führt die Theodor-Heuss-Straße als Ortsdurchfahrt vorbei, von der ein Hauszugang besteht.

**Straßenart**

Edith-Stein-Weg als Wohnerschließungsstraße als verkehrsberuhigte Durchgangsstraße.

Theodor-Heuss-Straße als stärker befahrene Ortsdurchfahrt.

**Versorgungsleitungen**

Strom/Wasser/Telefon/Gas vorhanden.
Kabel nicht vorhanden.
(Angabe der Beteiligten)

**Entsorgungsleitungen**

Anschluss an das örtliche Abwasserkanalnetz vorhanden.

**Erschließungskosten**

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Außerdem werden in der Regel keine weiteren Nachforschungen betrieben, ob in Zukunft noch zusätzliche Erschließungsmaßnahmen der Stadt/Gemeinde beabsichtigt sind, die sich wertbeeinflussend auf das Grundstück ausüben.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

# IV BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE

## 1. Doppelhaushälfte

**Baugestaltung**

Bei dem Gebäude handelt es sich um eine vollunterkellerte, 1-geschossige Doppelhaushälfte mit Satteldach und Quergiebel mit zwei ausgebauten Dachgeschossen (DG + Spitz).

**Art der Baulichkeit**

Massivbauweise.

**Baujahr**

Ca. 1995, Fertigstellung 1996.

**Bruttogrundfläche** (BGF)

Ca. 280 m².

Hierbei wurden die Dachgeschossflächen jeweils an der Schnittkante 1 m-Höhenlinie/Außenhaut gemessen.

**Wohn- und Nutzflächen**

Nach eigener Berechnung auf Grundlage des Baugesuchs von 1995 liegen folgende ca. Wohn- und Nutzflächen vor (bei 3 % Putzabzug):

| | |
|---|---|
| Wohnfläche EG | ca. 64 m² |
| Wohnfläche DG | ca. 55 m² |
| Wohnfläche Dachspitz | ca. 18 m² |
| **Gesamte Wohnfläche EG, DG, Spitz** | **ca. 137 m²** |
| Nutzfläche UG | ca. 67 m² |
| **Gesamte Wohn/Nutzfläche UG, EG, DG, Dachspitz** | **ca. 204 m²** |

**Renovierungen**

2010 Holzparkett abgeschliffen, aber nicht versiegelt, von daher wieder Abnutzungserscheinungen.
Gastherme von 2015.
Terrasse neu gestaltet mit Betonplattenbelag.
Sonnenschutz durch große und aufrollbare Segeltuchanlage.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

| | |
|---|---|
| **Gesamtnutzungsdauer** | 80 Jahre. |
| **Restnutzungsdauer** | 50 Jahre. |
| **Derzeitige Nutzung** | Unbewohnt, aber noch voller Mobiliar und Hausrat. |
| **Bauzustand** | Dem Alter gemäßer derzeit etwas vernachlässigter Bauzustand mit etlichen Abnutzungserscheinungen. |
| **Sichtbare Bauschäden und Sonstiges** | Holzparkettboden benötigt Abschliff + Neuversiegelung.<br>Haustüre, Kelleraußentüre und Garagentor mit Anstrichschäden.<br>Fensteranstrich teilweise erforderlich.<br>Zum Teil Putzschäden und Putzverschummerungen außen (s. a. Fotos).<br>Provisorische Geländer bei der Treppe.<br>Absturzsicherung der bodentiefen Fenster nicht kindersicher. |

**Baubeschreibung**
(nach Baugesuch)

| | |
|---|---|
| **Außenwände** | 36,5 cm Mauerwerkswände. |
| **Trennwände** | Trennwand zum Nachbarn 24 cm. |
| **Innenwände** | Mauerwerk. |
| **Dachkonstruktion** | Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit 2 fassadenbündigen Dachgaupen nach Osten und Westen.<br>Die südliche Giebelwand ist als Schildgiebel ausgeführt; dabei steht die Mauerscheibe höher als das Dach und ragt somit über den First und die Dachhaut hinaus. |
| **Dachdeckung** | Rotbraune Tondachziegeldeckung Flachdachpfanne. |

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

| | |
|---|---|
| **Geschossdecken** | Massive Stahlbetondecken. |
| **Geschosstreppen** | UG - EG:<br>Massive Betonfertigteiltreppe ohne Belag.<br><br>EG - DG:<br>Schwarz lackierte Stahlwangentreppe mit aufliegenden Massivholzstufen aus Buche mit Teppichbodenstufen. |
| **Fassade** | Verputzt und weiß gestrichen, benötigt neuen Anstrich.<br><br>Baujahresgemäßer Wärmeschutz vorhanden, keine nachträgliche bzw. zusätzliche Dämmung. |
| **Fenster** | Weiße isolierverglaste Holzfenster, keine PVC-Rollläden vorhanden. |
| **Haustüre** | Holztüranlage mit seitlichen Verglasungen,<br>Tür benötigt neuen Anstrich. |
| **Besondere Bauteile** | Fassadenbündige Quergiebel (Gaupen) im DG nach Osten und Westen.<br>Kelleraußentreppe.<br>Sonnensegel und Markise. |
| **Außenanlage** | Garagenhof gepflastert mit grauen Betonsteinen.<br>Treppenaufgang mit Gitterrosttreppe neben der Garage, danach Betonstufen und Betonplattenwegen.<br>Terrasse mit Plattenbelag, abgestützt mit Betonelementen.<br>Ebene Grünfläche zwischen Garage und Wohnhaus, abgestützt mit Betonfertigteilen.<br>Im Osten Grünfläche mit kleiner Holzterrasse, zur Straße breite Hecke. |

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

| | | |
|---|---|---|
| **Technische Installationen** | **Heizung** | Gaszentralheizung mit Warmwasserboiler im Dachspitz.<br>Gastherme von 2015. |
| | **Elektroinstallation** | Baujahresgemäße Installation unter Putz. |
| | **Sanitärinstallation** | Baujahresgemäße Installation.<br>Einzelheiten siehe Beschreibung der Wohnung. |
| | **Energieausweis** | Ein Energieausweis ist nicht vorhanden/wurde nicht vorgelegt. |
| | **Sonstiges** | Alte Einbauküche. |

## 2. Einzelgarage

**Allgemein**

Massive Stahlbetonfertigbauweise mit begrüntem Flachdach.

2-flügliges Holzdrehtor, nicht elektrisch betrieben.

| | |
|---|---|
| Bruttogrundfläche | ca. 18 m² |
| Baujahr | ca. 1996<br>(gleich wie Wohnhaus) |
| Gesamtnutzungsdauer | 60 Jahre |
| Restnutzungsdauer | 30 Jahre |

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

## V BESCHREIBUNG DER WOHNUNG

**Lage der Wohnung**

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss, Dachgeschoss und Spitz des Gebäudes mit Kellerräumen im Untergeschoss.

**Größe der Wohnung**

Nach überprüfter Berechnung nach den vorhandenen Planunterlagen ist ca. folgende Wohnfläche vorhanden:

| | |
|---|---|
| Erdgeschoss | ca. 64 m² |
| Dachgeschoss | ca. 55 m² |
| Dachspitz | ca. 18 m² |
| | --- |
| Gesamte Wohnfläche EG - Spitz | ca. 137 m² |

**Anzahl der Zimmer**

Erdgeschoss
1 Treppenhaus mit Diele
1 Dusche/WC mit wandhängendem WC, Handwaschbecken und Duschwanne
1 Wohnzimmer nach Westen
1 Essküche nach Osten
1 Abstellraum (Speisekammer)
1 Terrasse nach Westen

Dachgeschoss
1 Treppenhaus mit Flur
1 Schlafzimmer nach Südosten
2 Kinderzimmer nach Westen
1 Bad mit Badewanne, WC und Handwaschbecken

Dachspitz
1 Studio mit Treppenabgang
1 kleiner abgeteilter Heizungsraum

**Kellerräume**

Untergeschoss
1 Flur mit Treppenaufgang
2 Abstellräume (mit Heizkörpern)

**Vermietungssituation**

Unbewohnt, aber noch voller Mobiliar und Hausrat.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an jeden Verkauf durch Dritte ist untersagt!

| | |
|---|---|
| **Grundrissgestaltung** | Zweckmäßige und gefällige Grundrissgestaltung als Doppelhaushälfte; unten Wohnen, oben Schlafen. |
| **Belichtung** | Belichtung aus 3 Himmelsrichtungen vorhanden, und zwar aus Osten, Süden und Westen. |
| **Ausstattungsstandard** | **Böden**, UG größtenteils Spanplattenboden.<br>EG größtenteils Holzparkett, Speis Holzdielen.<br>DG Flur Holzparkett, Schlafräume Holzdielen,<br>Bad Granitfliesen.<br>Dachspitz Holzparkett.<br><br>**Wände**, Bäder und WC's teilgefliest, Rest größtenteils Putz weiß gestrichen.<br><br>**Decken,** Putz weiß gestrichen, im DG Holzdecken-verkleidung.<br><br>**Türen,** weiß lackierte Zimmertüren in Futter und Bekleidung. |
| **Gesamteindruck** | Derzeit etwas ungepflegt und renovierungsbedürftig. |
| **Vermietbarkeit** | Sehr gut, bei unterstelltem ausgeräumten und ordentlichem Zustand. |
| **Verkäuflichkeit des Gesamtobjekts** | Gut. |

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

# VI WERTERMITTLUNG

## 1. Bodenwertermittlung

Der beigefügte Lageplan ist kein katastermäßiger Lageplan, der die genauen Eigentumsverhältnisse zweifelsfrei darstellt und dient lediglich zur Orientierung der allgemeinen Lage.

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Grundbuch für

| | | |
|---|---|---|
| Flst. 3288/3 | Edith-Stein-Weg 10/2 | 3 a 23 m². |

Nach Eintrag in der Bodenrichtwertkarte in BORIS-BW von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Biberach liegt der derzeitige Bodenrichtwert für erschlossene Grundstücke zum 01.01.2025 in diesem Gebiet bei **€ 220,00/m²** für gemischte Bauflächen.

Das zu bewertende Grundstück unterscheidet sich hinsichtlich seiner wertrelevanten Merkmale nicht wesentlich von den umliegenden Grundstücken; insofern ist der Bodenrichtwert maßgeblich.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte, der Lage, Größe und baulichen Ausnutzung wird ein Bodenpreis von **€ 220,00/m²** für angemessen angesehen.

Somit errechnet sich der angemessene Bodenwert wie folgt:

| | | |
|---|---|---|
| 323 m² x € 220,00/m² | = | € 71.060,00 |
| **Bodenwert Flst. 3288/3 gerundet** | | **€ 71.000,00** |

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

## 2. Sachwertermittlung

Baupreisindex

Zugrunde liegt der Baupreisindex für Wohngebäude **193,4** (2010 = 100) 1. Quartal 2026 des statistischen Bundesamtes.

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) der Gebäude beträgt gemäß eigener Berechnung nach den vorhandenen Planunterlagen wie folgt:

**BGF Doppelhaushälfte ca. 280 m²**

**BGF Garage ca. 18 m²**

Normalherstellungskosten, Gebäudestandard

Wohnhaus

Gebäudetyp 2.01 (UG, EG, ausgebautes DG) Doppelhaushälfte

Standardstufe 2 ca. 11 % Standardstufe 3 ca. 85 % Standardstufe 4 ca. 4 %

**Normalherstellungskosten 2010 Doppelhaushälfte € 780,00/m² BGF**

Doppelgarage

Massive Stahlbetonfertigbauweise, Flachdach mit Begrünung

Standardstufe 4 - 5

**Normalherstellungskosten 2010 Garage € 500,00/m² BGF**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Sachwert

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Normalherstellungskosten 2010 Doppelhaushälfte in Euro/m² BGF | | | € | 780,00 |
| Normalherstellungskosten 2026 = $\frac{780{,}00 \text{ €} \times 193{,}4}{100}$ | | | € | 1.508,52 |
| Regionalfaktor 1,008 | | | € | 1.520,59 |
| Normalherstellungskosten Doppelhaushälfte gerundet | | | € | 1.520,00 |
| Normalherstellungskosten Doppelhaushälfte 280 m² x € 1.520,00 | | = | € | 425.600,00 |
| + Zuschlag für besondere Bauteile | | | | |
| - 2 Quergiebel/Dachgaupen | € 20.000,00 | | | |
| - Kelleraußentreppe | € 4.000,00 | | | |
| - Sonnensegel und Markise | € 12.000,00 | + = | € | 36.000,00 |
| | | | € | 461.600,00 |
| + Außenanlagen psch. ca. 5 % | | + = | € | 23.000,00 |
| Neuwert Doppelhaushälfte und Außenanlagen | | | € | 484.600,00 |
| . /. techn. Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, ausgehend vom Baujahr 1996 (Fertigstellung) und einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren = 37,5 % | | - = | € | 181.725,00 |
| Bauzeitwert Doppelhaushälfte mit Außenanlagen | | | € | 302.875,00 |
| Bauzeitwert Doppelhaushälfte mit Außenanlagen gerundet | | | € | 303.000,00 |

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Übertrag Bauzeitwert Doppelhaushälfte | | | € | 303.000,00 |
| Normalherstellungskosten 2010 Einzelgarage in Euro/m² BGF | | | € | 500,00 |
| Normalherstellungskosten 2026 = $\frac{500{,}00 \text{ €} \times 193{,}4}{100}$ | | | € | 967,00 |
| Regionalfaktor 1,008 | | | € | 974,74 |
| Normalherstellungskosten Einzelgarage gerundet | | | € | 975,00 |
| Normalherstellungskosten Einzelgarage | 18 m² x € 975,00 | = | € | 17.550,00 |
| + Zuschlag für besondere Bauteile, keine | + | = | € | 0,00 |
| Neuwert Einzelgarage | | | € | 17.550,00 |
| . /. techn. Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren, ausgehend vom Baujahr 1996 und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren = 50 % | - | = | € | 8.775,00 |
| Bauzeitwert Einzelgarage | | | € | 8.775,00 |
| Bauzeitwert Einzelgarage gerundet | | | € | 9.000,00 |
| + Bauzeitwert Wohnhaus mit Außenanlagen | + | = | € | 303.000,00 |
| Gesamter Bauzeitwert | | | € | 312.000,00 |
| + Bodenwert | + | = | € | 71.000,00 |
| Vorläufiger Sachwert | | | € | 383.000,00 |

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Übertrag vorläufiger Sachwert | | | | € | 383.000,00 |

Berücksichtigung der Marktlage

Marktanpassung nach Grundstücksmarktbericht
Biberach-Mitte 2025 (Daten aus 2023, 2024)
Vorläufiger Sachwert € 383.000,00

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Sachwertfaktor (SWF) Reihen/Doppelhäuser<br>Durchschnittslinie Sachwertfaktor ca. 1,35 | | | | | |
| Sachwertfaktor 1,35 = Marktzuschlag | + 35 % | | | | |
| Zu/Abschlag wegen aktueller Marktlage 2026<br>(nach Häuserpreisindex) | + 2 % | | | | |
| Zu/Abschlag wegen objektspezifischer Merkmale | | | | | |
| Abschlag wegen steiler Hanglage und<br>Lage an einer Ortsdurchfahrt | - 3 % | | | | |
| Objektspezifischer Marktanpassungsfaktor | + **34 %** | + | = | € | 130.000,00 |
| Vorläufiger marktangepasster Sachwert | | | | € | 513.000,00 |

Berücksichtigung der besonderen bauspezifischen Merkmale

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| . /. Wertabschlag wegen vorhandenem Renovierungsanstau<br>(Holzparkett, Außenputz, Fensteranstrich etc.) | psch. | - | = | € | 30.000,00 |
| . /. Wertabschlag wegen provisorischen Geländern<br>und mangelhafter Absturzsicherung bei den<br>bodentiefen Fenstern | psch. | - | = | € | 5.000,00 |
| **Sachwert** | | | | **€** | **478.000,00** |

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

## 3. Verkehrswert

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte mit Einzelgarage an einem steilen Westhang im Osten von Biberach in einem Mischgebiet.

Objekte dieser Art werden üblicherweise nach dem Sachwertverfahren ermittelt, da diese überwiegend für Eigennutzer von Interesse sind.

Der ermittelte **Sachwert** beträgt **€ 478.000,00**.

Die Berücksichtigung der Marktlage erfolgte in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht von Biberach, wobei die aktuelle Marktlage und die objektspezifischen Merkmale gesondert berücksichtigt wurden.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Ermittlungszeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann, wobei er allerdings den wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage unterliegt.

Unter Berücksichtigung aller den Wert beeinflussenden Umstände ermittle ich daher den **Verkehrswert** (ohne Zubehör) für das beschriebene Objekt zum **Wertermittlungsstichtag 05.05.2026** auf

# Euro 480.000,00

Den **Zeitwert** (Fortführungswert ) der vorhandenen Einbauküche (**Zubehör)** schätze ich auf

**€ 1.000,00**.

Es wurde von einem geräumtem Zustand des Objekts ausgegangen.

Die Schätzung wurde von mir, frei von jeglicher Bindung und ohne persönliches Interesse, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

**Abgeschlossen:**
Nellingen, den 08.05.2026

Der Sachverständige

Vorimmobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an den Verkauf durch Dritte ist untersagt!

# GOOGLE – EARTH LUFTFOTO

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

**Überblick Biberach, Pfeil Doppelhaushälftengrundstück**

**Altstadt und nordöstlicher Stadtbereich von oben, Pfeil Edith-Stein-Weg 10/2**

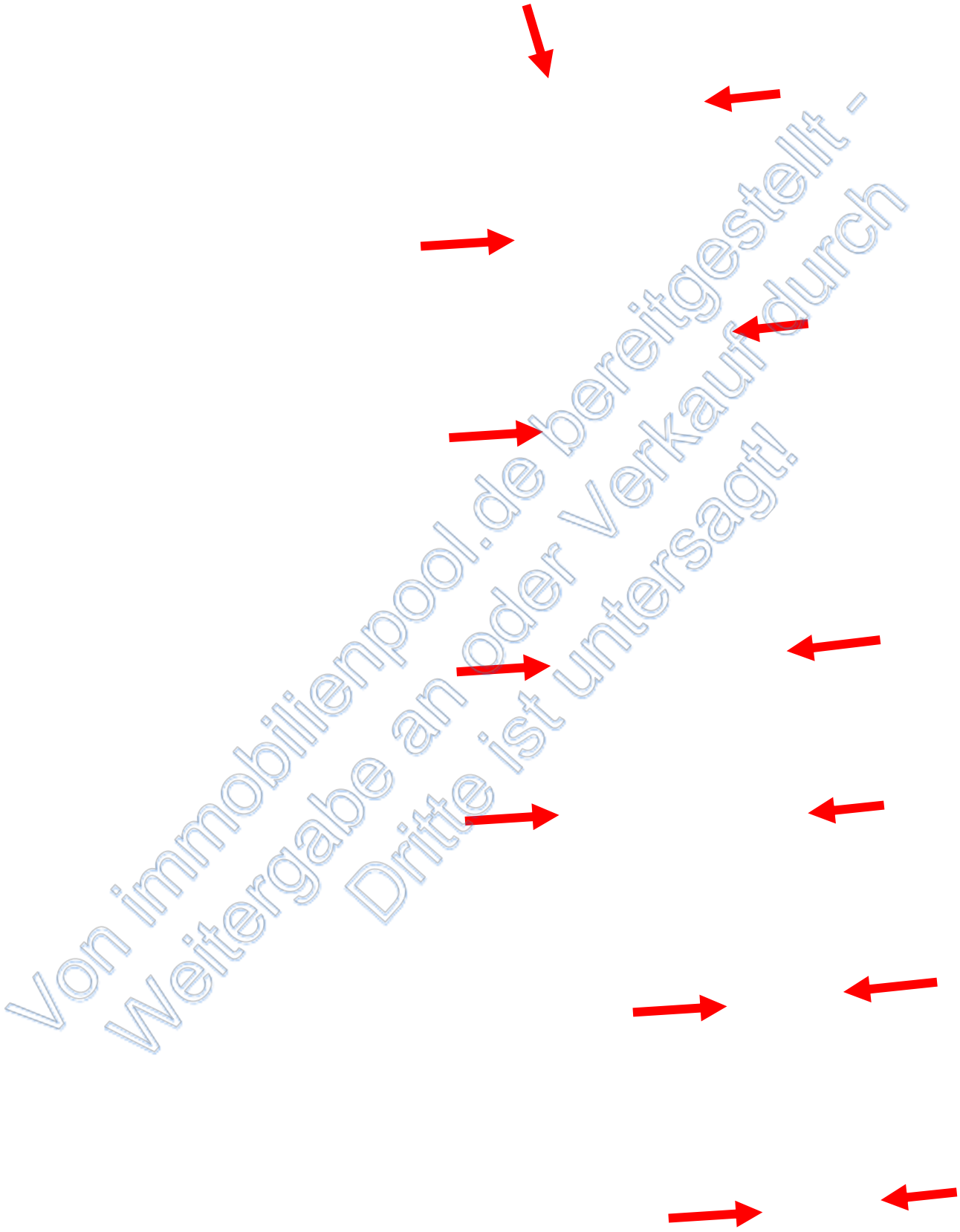
# GOOGLE – EARTH LUFTFOTO

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

**Wohnsiedlung im Osten von Biberach, Pfeil Edith-Stein-Weg 10/2**

**Blick von oben, Pfeil Edith-Stein-Weg 10/2**

## GOOGLE – EARTH LUFTFOTO



Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

**Blick von oben, Pfeile Doppelhaushälftengrundstück Edith-Stein-Weg 10/2**

## AUSSENFOTOS



**Blick aus der Theodor-Heuss-Straße von Südosten, Pfeile Doppelhaushälfte 10/2**



**Blick aus der Theodor-Heuss-Straße von Osten, Pfeile Doppelhaushälfte 10/2**

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

## AUSSENFOTOS



**Zugang im Osten**



**Vorgarten im Osten**



**Ostseite Doppelhaushälfte, links Terrassentür Esszimmer, rechts Küche (Pfeil)**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

# AUSSENFOTOS



**Vorgarten mit Terrasse im Osten**



**Vorgarten im Osten von Norden**



**Ostansicht Doppelhaushälfte**

Vom Immobilienbot.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

# AUSSENFOTOS



**Ostseite Doppelhaushälfte mit Vorgarten von Nord/Nordosten**



**Doppelhaushälfte von Südosten**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

# AUSSENFOTOS



**Südgiebelseite Doppelhaushälfte**



**Plattenweg im Süden des Hauses**



**Podest vor dem Hauseingang im Süden**

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

# AUSSENFOTOS



**Südgiebelseite Doppelhaushälfte, Pfeil Haustüranlage**



**Treppenanlage im Süden zur Kellertreppe**



**Hauseingangstür im Süden**

Vervielfältigung, Nachdruck, Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

# AUSSENFOTOS



**Doppelhaushälfte von Südwesten**



**Doppelhaushälfte mit Terrasse von Südwesten**

Von immobilienpool.de eingestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

# AUSSENFOTOS



**Treppe zur westlichen Terrasse**



**Kelleraußentreppe im Süden**



**Westseite Haushälfte und Terrasse**



**Terrasse im Westen, Blick nach Süden**



**Fassadenputzschäden**



**Kelleraußentür**

Von immobilienmail.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist Untersagt!

# AUSSENFOTOS


Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

**Westliche Terrasse und Westseite Doppelhaushälfte von Nordwesten**

# AUSSENFOTOS



**Blick von der westl. Terrasse nach Südwesten**



**Grünfläche zwischen Garage und Terrasse**





**Grünfläche zwischen Garage und Terrasse von Südosten und Norden**



**Blick von der Grünfläche nach Südosten zur Haushälfte mit Terrasse**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

# AUSSENFOTOS



**Grünfläche im Westen mit Betonstützelementen, links Garagendach**



**Begrüntes Garagendach**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

## AUSSENFOTOS



**Treppenaufgang und Weg**



**Grünfläche und Haushälfte von Südwesten**



**Gitterosttreppe neben Garage**



**Garage von oben mit begrüntem Flachdach**



**Gitterosttreppe neben Garage**



**Garagenzufahrt im Westen**

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

# AUSSENFOTOS




Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

**Blick von West/Südwesten, Pfeile Doppelhaushälfte und Garage, unten Garagenzufahrt**

# AUSSENFOTOS





**Blick von Südwesten und Nordwesten, Pfeile Doppelhaushälfte und Garage**



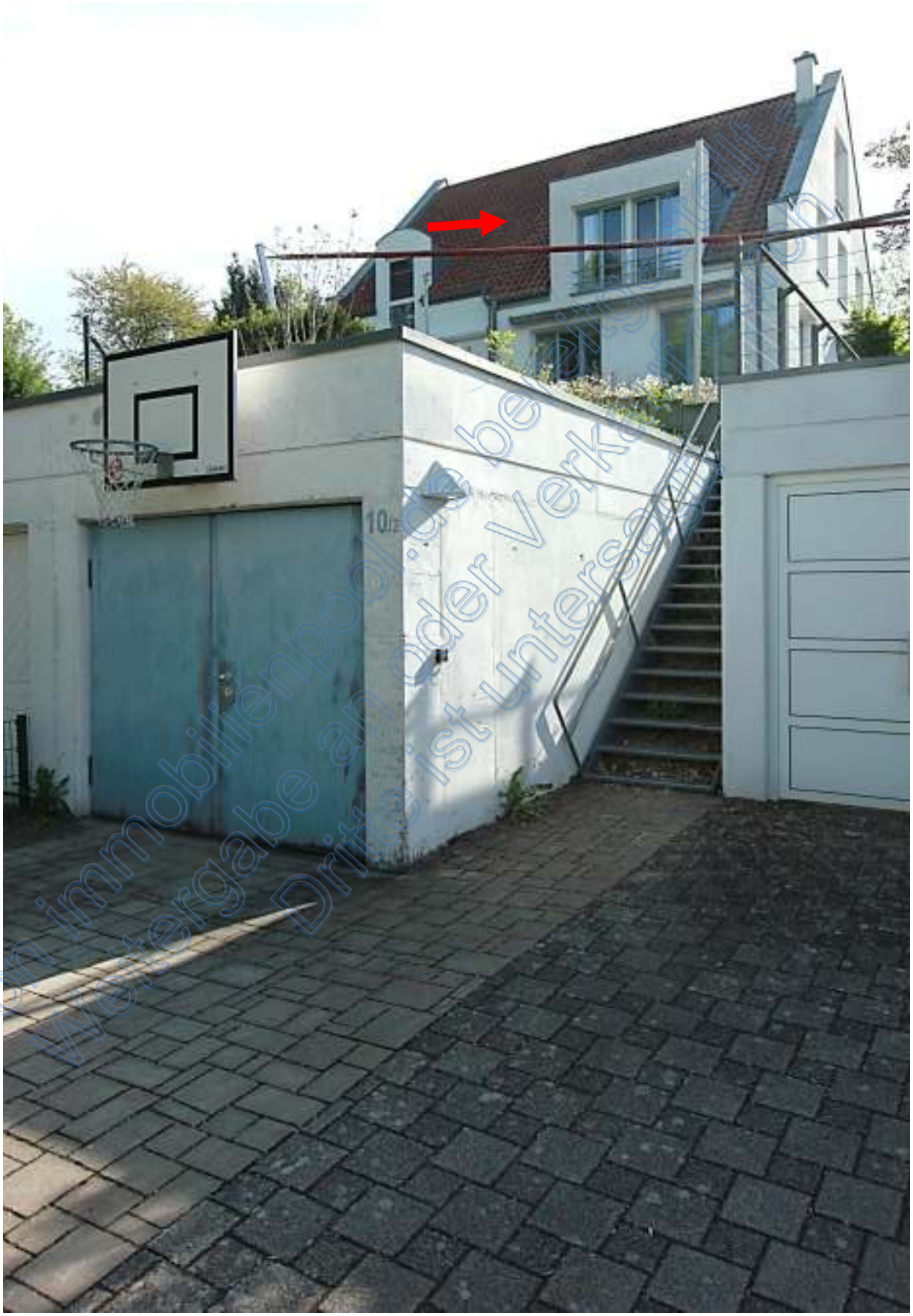
**Doppelhaushälfte von Südwesten**



**Pfeile Doppelhaushälftengrundstück von West/Südwesten, vorne Garagenzufahrt**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

# AUSSENFOTOS



**Blick von Südwesten, Pfeil Doppelhaushälfte, unten Garage mit Gitterosttreppe Garagentor mit Anstrichschäden**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf an Dritte ist untersagt!

# GARAGENFOTOS



**Innenseite Garagentor**



**Blick in die Garage**



**Blick in der Garage nach Westen**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

# AUSSENFOTOS



**Westliche Terrasse, Grünfläche und Garagendach (Pfeil) von oben aus dem Haus gesehen**



**Unfachmännischer Fensteranschluss am Boden**



**Fensteranstrichschäden**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

## DOPPELHAUSHÄLFTE UG



**Kellertreppe von oben**

**Abstellraum**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

**Kellertreppe mit Flur**

**Abstellraum**



**Gasanschluss**



**Abstellraum**

## DOPPELHAUSHÄLFTE EG



**Flur im EG**



**Flur EG mit Treppe zum DG**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

**Essraum, hinten links Küchenbereich**

# DOPPELHAUSHÄLFTE EG

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

**Essraum, hinten Küchenbereich, links Flur**



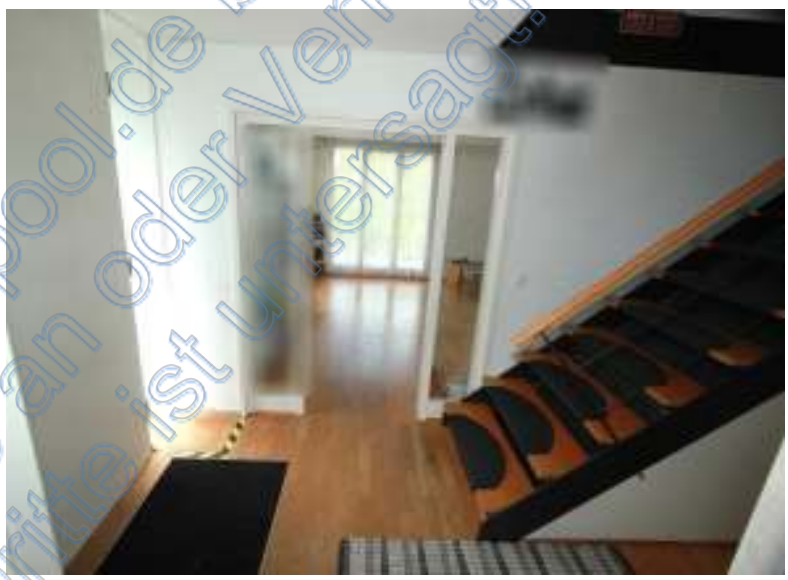
**Küchenbereich mit alter Einbauküche**

# DOPPELHAUSHÄLFTE EG

**Speis bei der Küche**



**Blick von der Küche zum Essbereich**



**Terrassentür nach Osten**

**Flur/Treppenhaus**



**Holzparkettboden mit Abnutzungen**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

# DOPPELHAUSHÄLFTE EG



**Wohnzimmer nach Westen mit Terrassentür**



**Wohnzimmer nach Westen mit Terrassentür**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

# DOPPELHAUSHÄLFTE DG



**Treppenhaus mit Flur im DG**



**Bad**



**Bad**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

# DOPPELHAUSHÄLFTE DG



**Elternschlafzimmer im Südosten**



**Treppenhaus mit Flur und provisorischen Geländer im DG, links Kinderzimmer im Südwesten**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

# DOPPELHAUSHÄLFTE DG



**Kinderzimmer im Nordwesten**



**Kinderzimmer im Südwesten**



**Holzparkett mit Verdunkelungen**

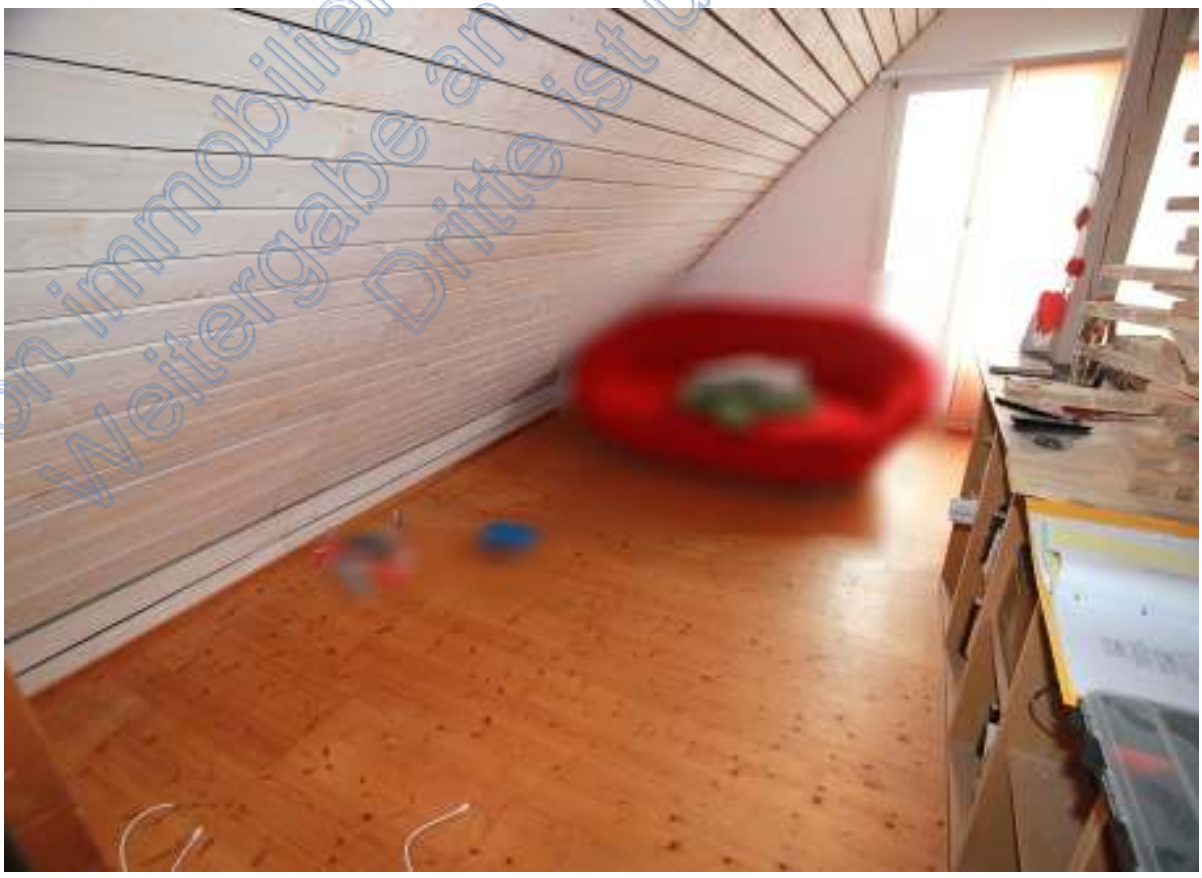
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

# DOPPELHAUSHÄLFTE DACHSPITZ



**Studio im Dachspitz mit Abgangstreppe**

**Treppe von oben, Heizkörper als Geländer**



**Studio im Dachspitz**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

# DOPPELHAUSHÄLFTE DACHSPITZ

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

**Studio im Dachspitz**

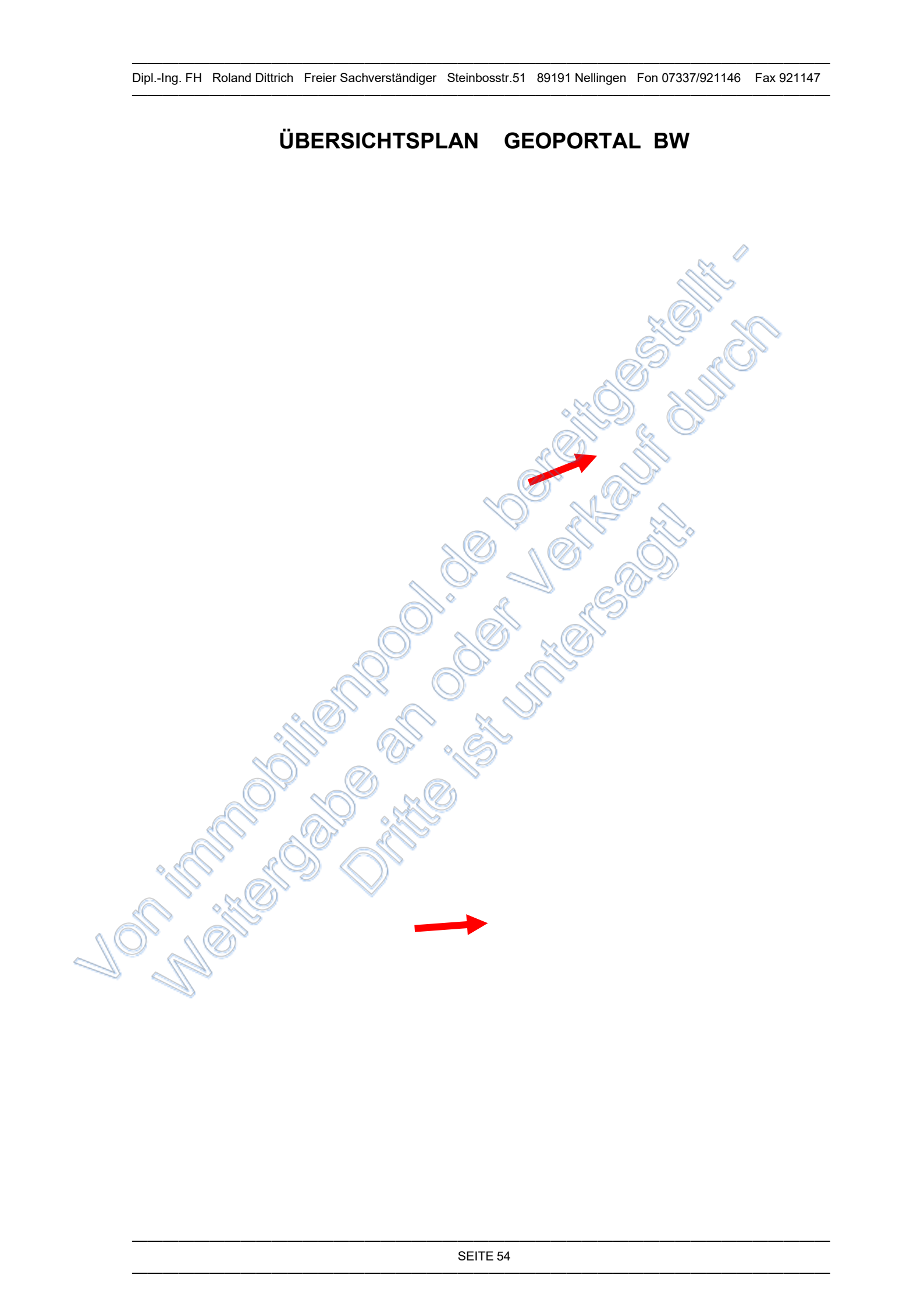


**Nicht kindersicheres Absturzgeländer**



**Eingebauter Heizraum mit Gastherme**

# ÜBERSICHTSPLAN GEOPORTAL BW



Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

# LAGEPLAN UND LUFTBILD GEOPORTAL BW



Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

# BEBAUUNGSPLAN



Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

# BODENRICHTWERTKARTE AUSSCHNITT



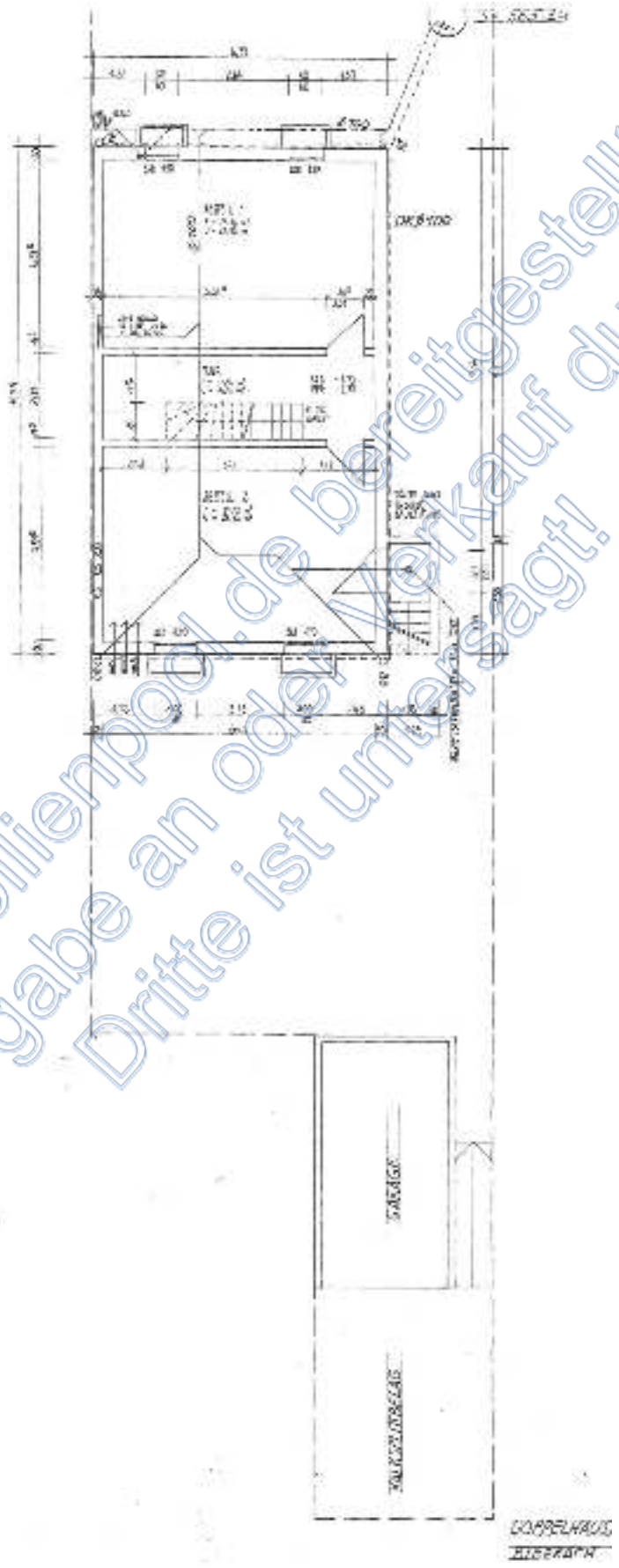
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

# LAGEPLAN BAUGESUCH

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

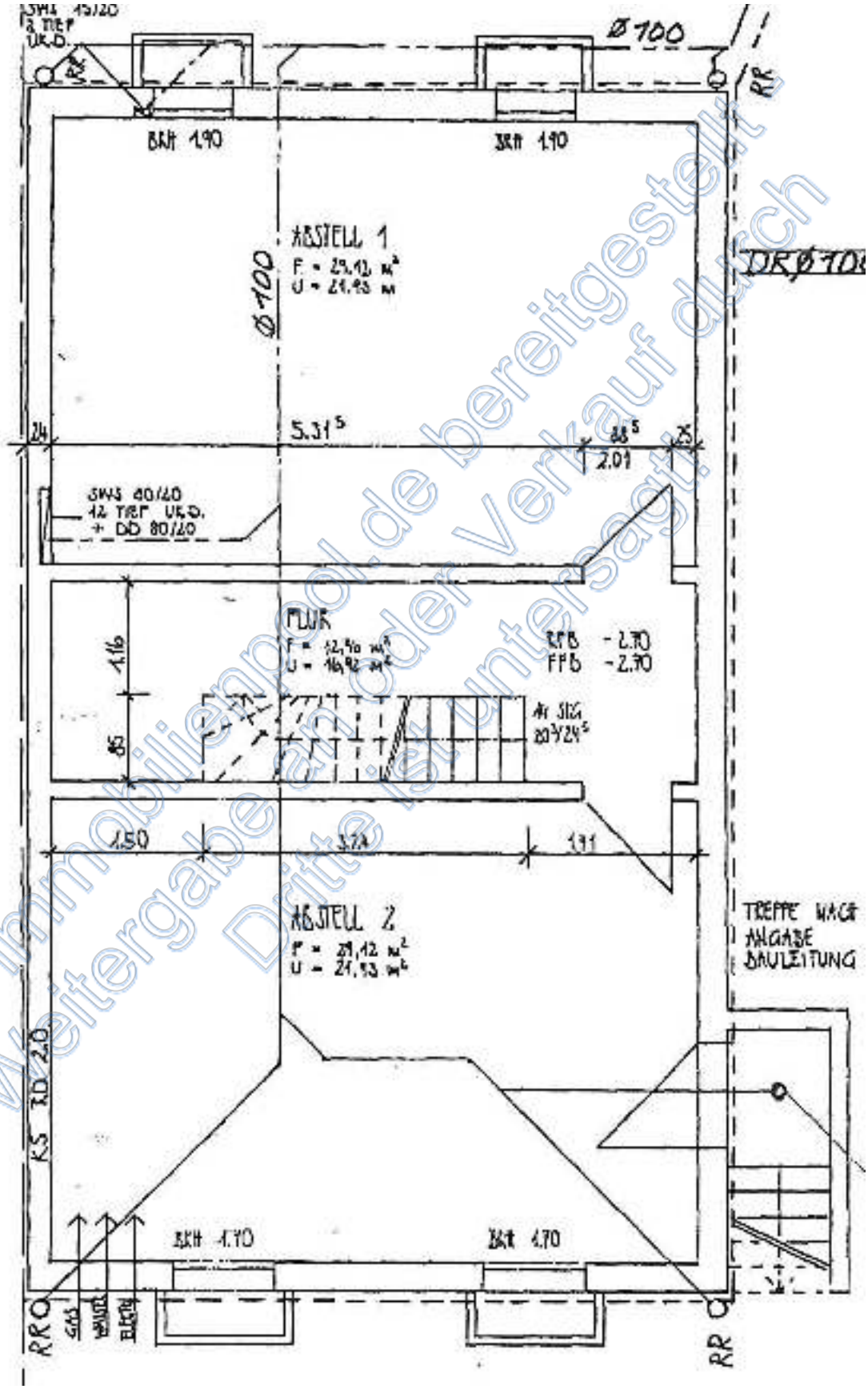
**Internetveröffentlichung diese Planes ist nicht erlaubt!**

# ÜBERSICHT UNTERGESCHOSS + GARAGE



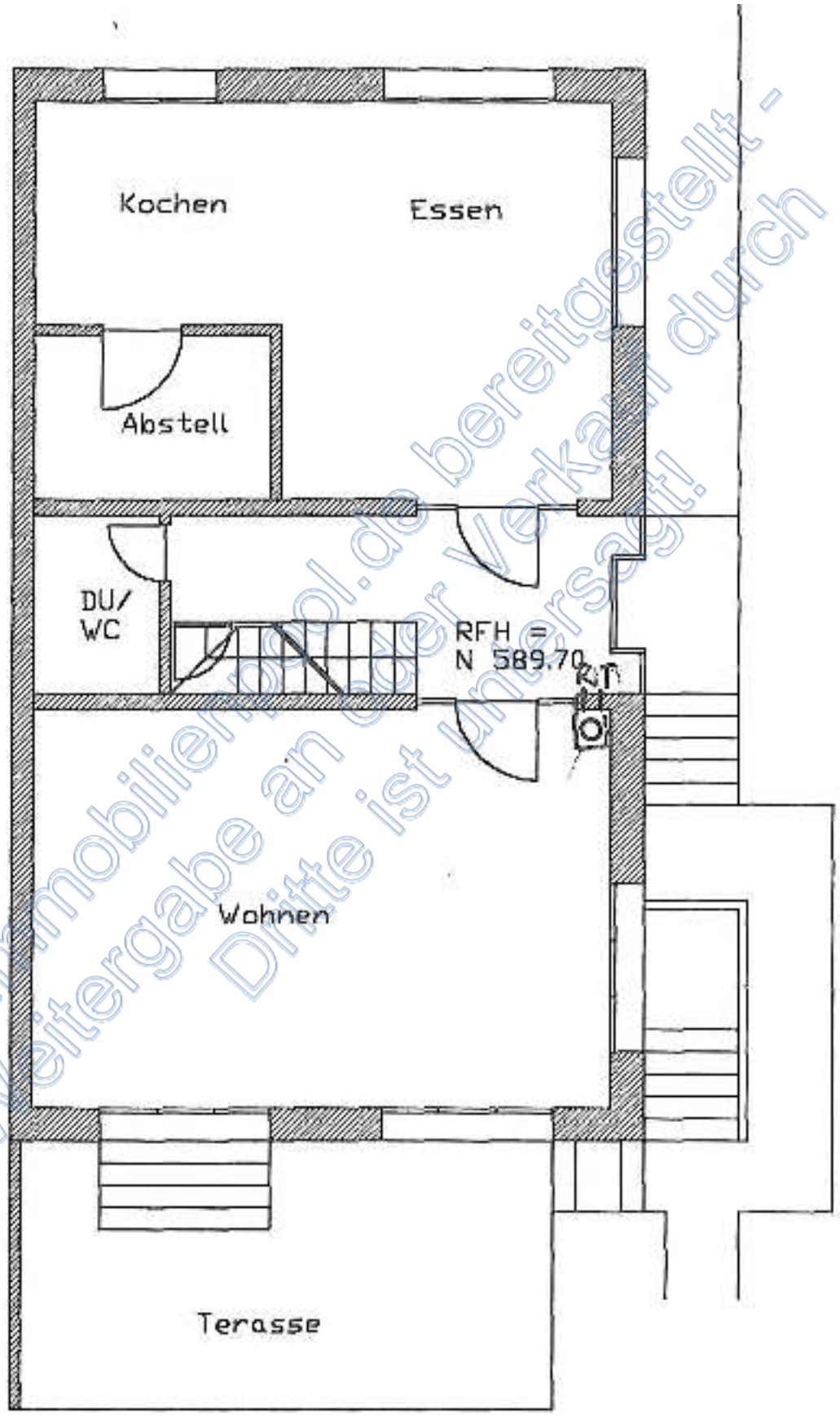
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

# UNTERGESCHOSS



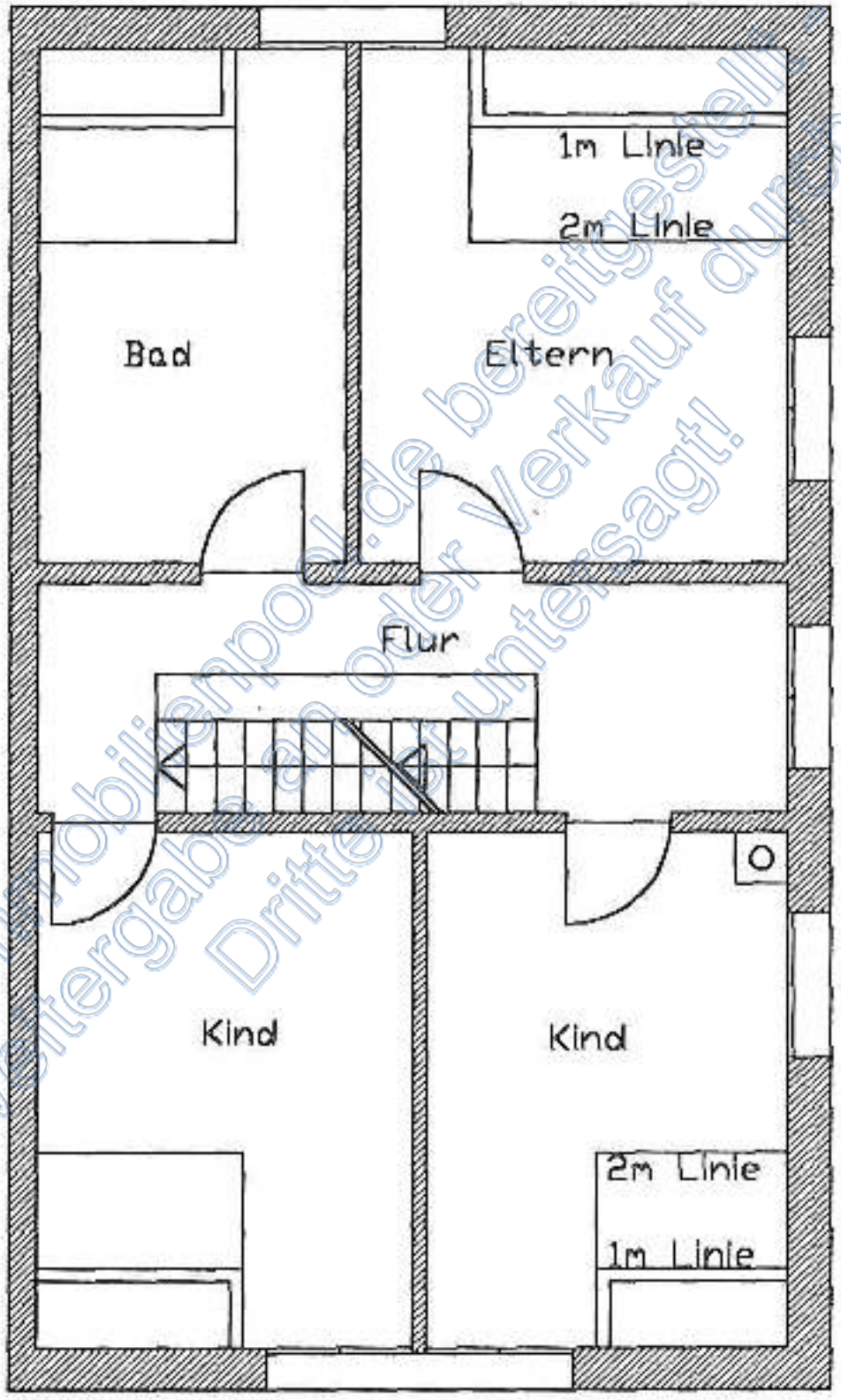

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

# ERDGESCHOSS



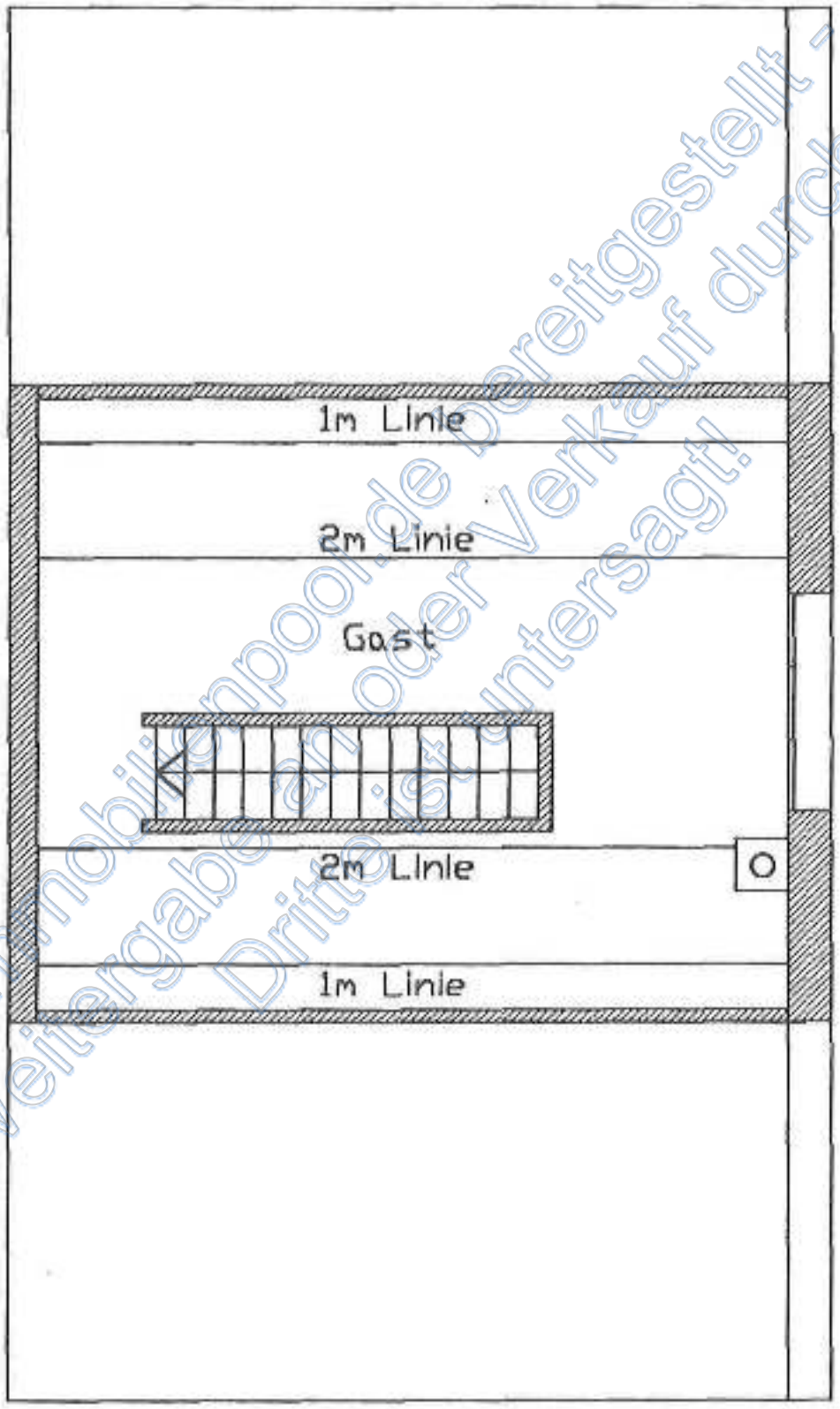

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

# DACHGESCHOSS



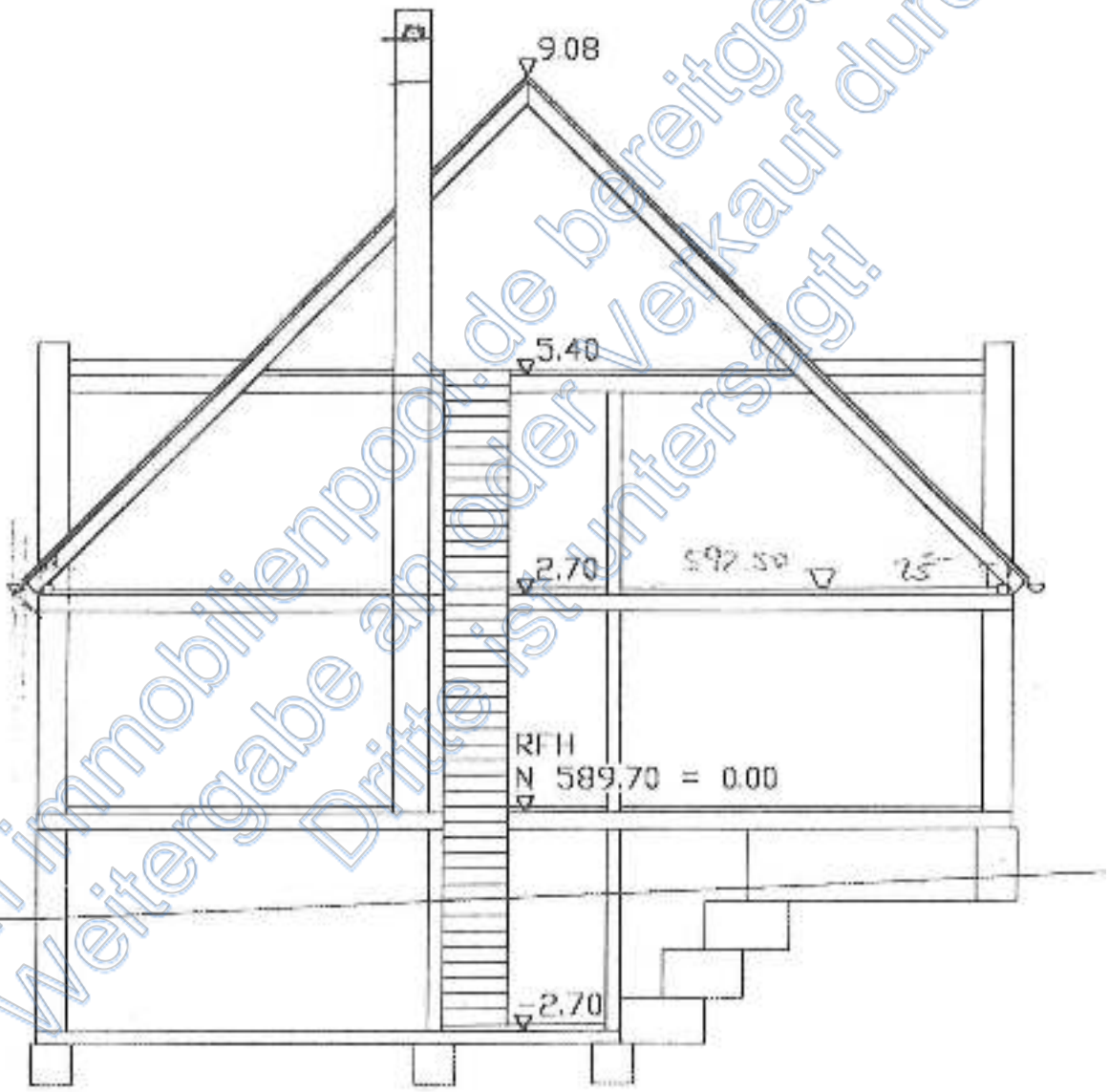

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

# DACHSPITZ STUDIO



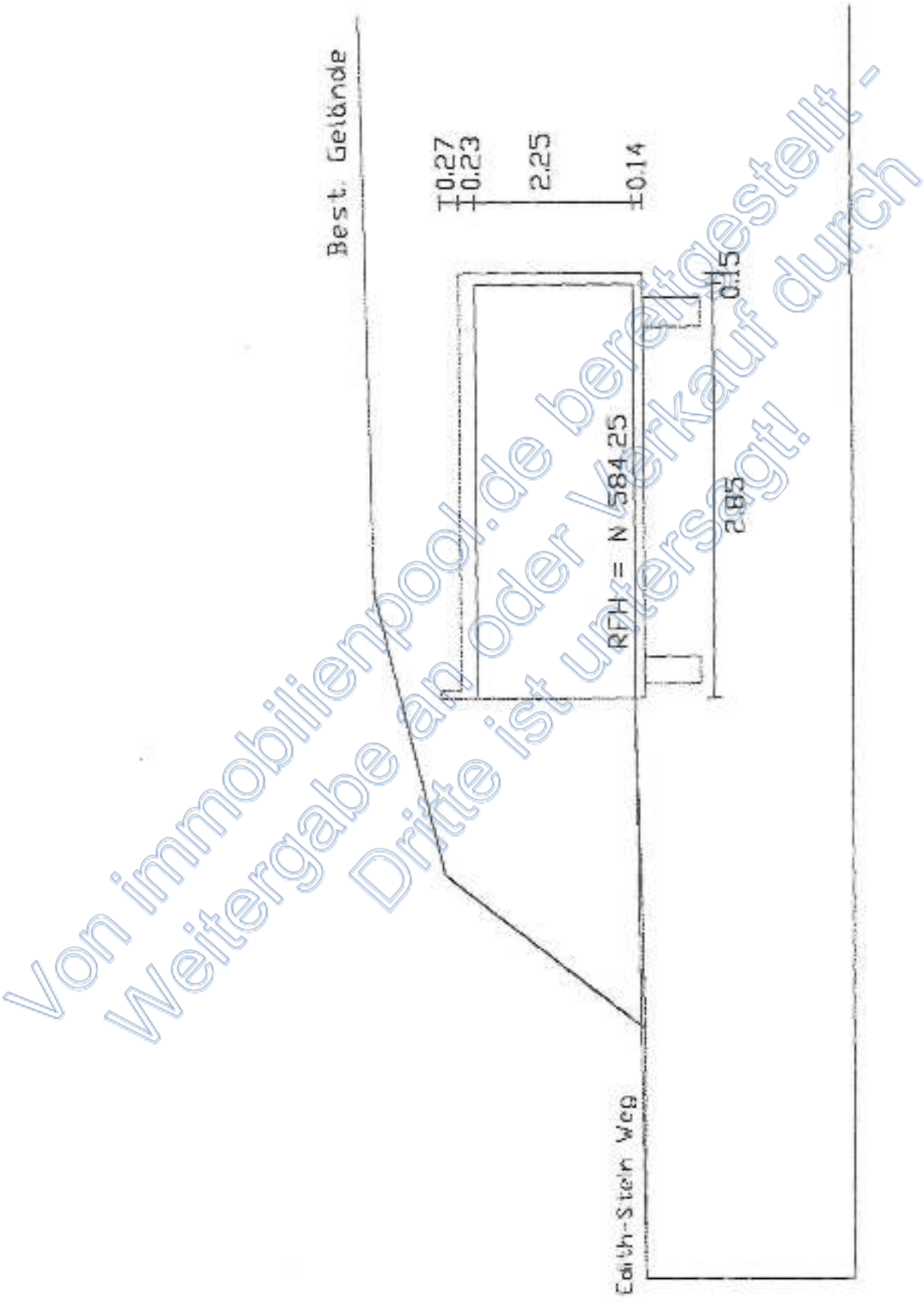

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

# SCHNITT WOHNHAUS



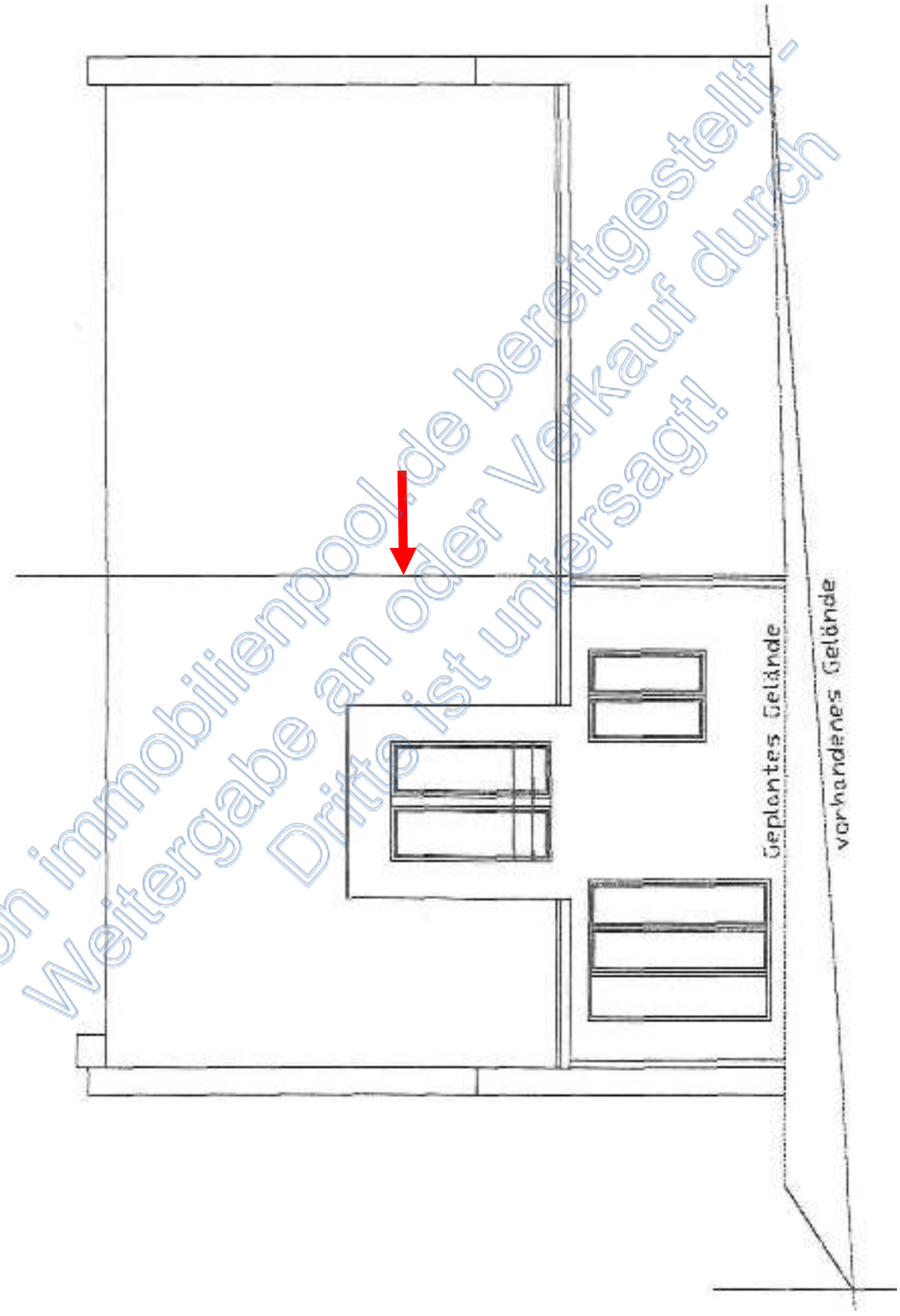

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

# SCHNITT GARAGE



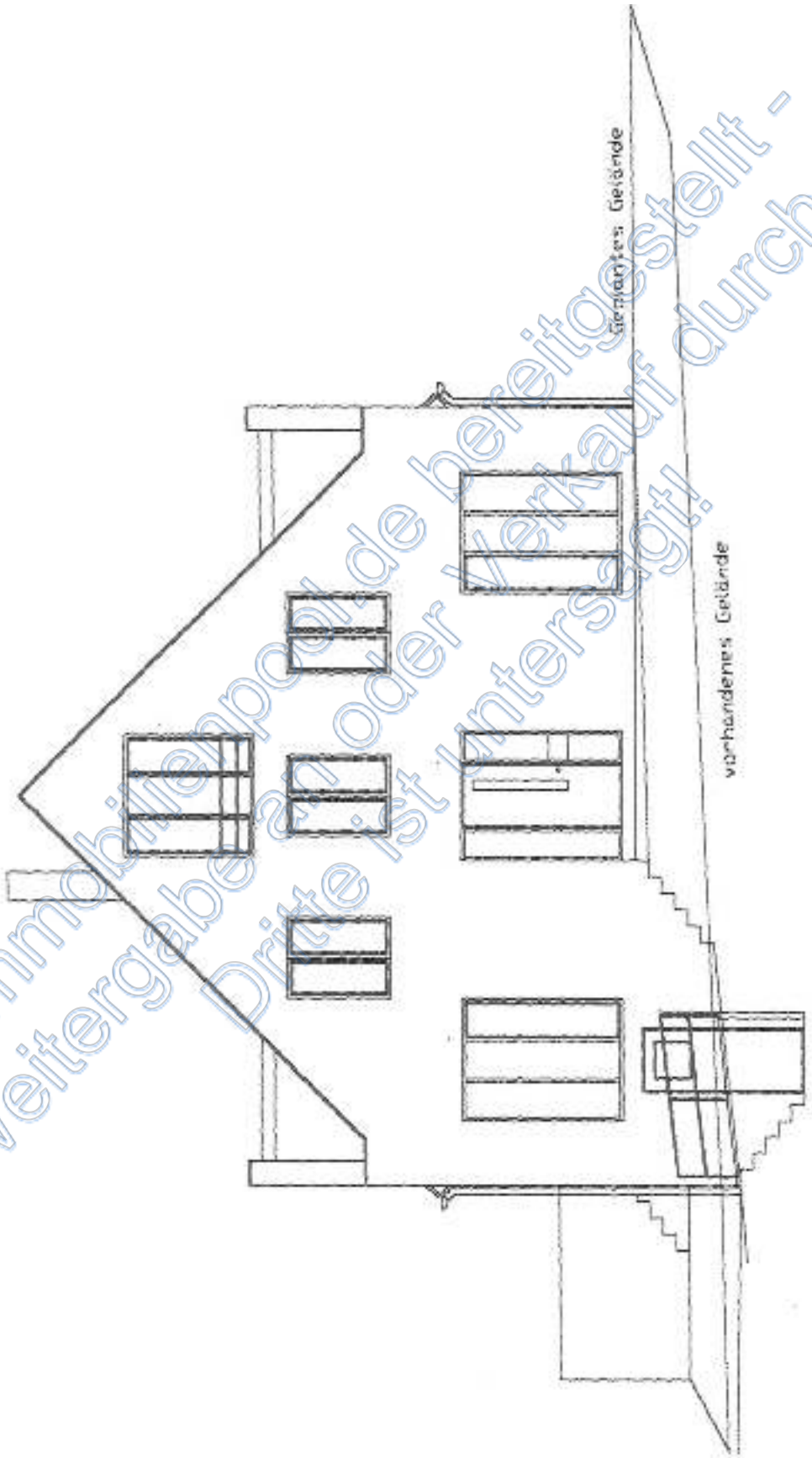

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

# ANSICHT OSTEN



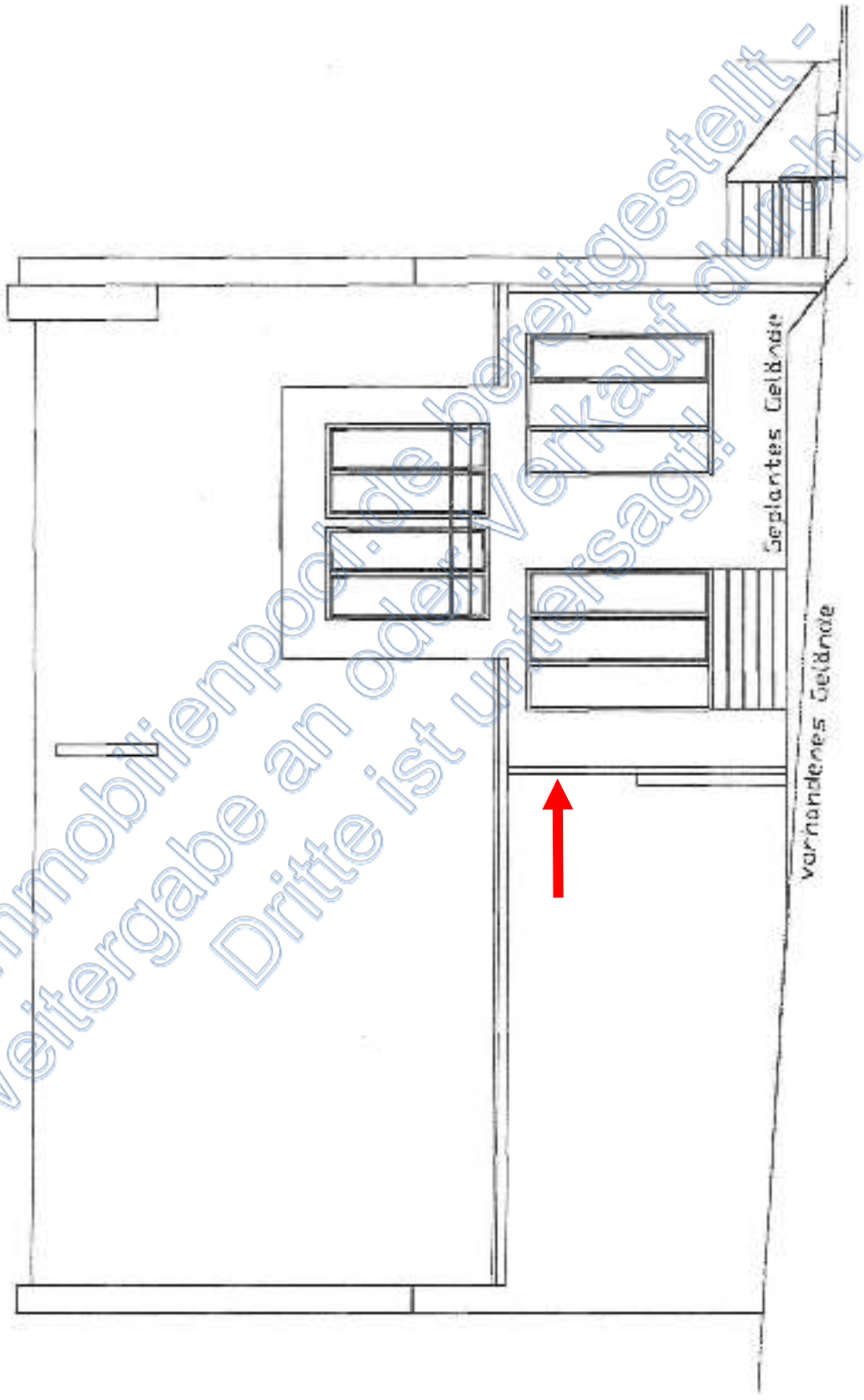

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

# ANSICHT SÜDEN




Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

# ANSICHT WESTEN




Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!